9MA

listes noires de locataires :

systèmes organisés d'intimidation et de discrimination!

regroupement des comités logement et associations de locataires du quebec

février 1983

INTRODUCTION

Le Regroupement des Comités Logement et Associations de Locataires du Québec veut attirer l'attention de l'opinion publique et des responsables politiques sur les systèmes organisés d'intimidation et de discrimination que sont en train d'établir et d'utiliser les associations de propriétaires: LES LISTES NOIRES et FICHIERS CENTRAUX DE LOCATAIRES.

Depuis 3 ans, le regroupement suit avec inquiétude le développement de ces pratiques qui, surtout depuis un an, semblent devenir pour les propriétaires l'arme favorite d'intimidation ou de représailles afin d'imposer leur loi dans le domaine de l'habitation locative.

Engagées dans la lutte à finir contre tout contrôle de loyers ou interventions de l'Etat dans leur très lucratif commerce, les associations de propriétaires ont décidés de se faire"justice" eux-mêmes en excluant de l'accès aux logements locatifs qu'elles contrôlent tous ceux qui ne correspondent pas à leurs critères socio-économiques ou qui ne se conforment pas à leurs volontés.

Ce sont les centaines de milliers de chômeurs, d'assistés sociaux, de personnes agées, de familles à faible revenu, tous ceux qui vivent en dessous du seuil de pauvreté qui auront leur place sur les listes noires en tant que: "mauvais payeurs potentiels".

Ce sont tous ceux qui auront tenté de faire respecter leurs droits en résistant à une expulsion, en contestant une augmentation de loyer ou en exigeant une réparation qui eux aussi seront fichés; sans compter ceux qui réunissent les voisins dans leur cuisine, distribuent les feuillets d'information dans les boites à lettres ou signent des pétitions.

Entre les mains des associations de propriétaires ces listes noires sont de redoutables instruments de chantage pour dissuader tout locataires de défendre ses droits par des recours légaux. Elles sont aussi de véritables outils de discrimination qui vont permettre à une minorité sociale de décider avec ses propres critères qui a ou n'a pas droit au logement.

LA DISCRIMINATION DANS LE LOGEMENT: UNE VIEILLE HISTOIRE!

DÉJÀ les locataires et particulièrement certains groupes comme les gens de couleur, les femmes, les familles monoparentales ou les familles nombreuses ainsi que les assistés sociaux sont les victime de discrimination fondée sur le racisme ou les préjugés des locateurs. Cette discrimination est très largement répandue même si les données sur le nombre de plaintes ne le montrent guère: les recours sont si longs, les preuves si difficiles à réunir et les pénalités si faibles que peu de locataires tentent de s'engager dans des poursuites et de les mener à terme, alors qu'ils doivent quand même poursuivre leur difficile recherche de logements.

Pour cette discrimination, pas besoin de mot d'ordre, ni de système organisé: le refus d'accepter la différence, le racisme, les préjugés, l'appat du gain sont assez répandus chez les propriétaires pour que ces pratiques foisonnent en toute impunité.

En cette période de crise du logement ou les locataires sont une clientèle captive, les propriétaires peuvent constituer pour chaque logemnt disponible de longues listes d'attente. Il devient donc aisé pour ces derniers de choisir le locataire qui leur semble le plus conforme à leurs critères, sans que les candidats refusés puissent accumulés les preuves nécessaires à une poursuite pour discrimination. Déjà peu efficaces les recours légaux deviennent, en pratique, tout-à-fait inopérants.

Pas encore satisfaits de ces pratiques de sélection "artisanales" les associations de propriétaires ont décidé la mise sur pied de systèmes d'infomation sur les locataires leur permettant d'uniformiser leur méthodes et de les appliquer à une échelle industrielle et pour en plus les utiliser comme un outils de menace et de représaille dans le but de dissuader les locataires à se défendre.

LES LISTES NOIRES DES LOCATAIRES: UN PHENOMENE NOUVEAU D'UNE AMPLEUR SANS PRECEDENT!

Il y a un an, les médias nous informaient sur les intentions des associations de propriétaires de constituer des listes noires de locataires qu'elles qualifient "d'indésirables". Déjà à ce moment, cette menace a inquiété l'opinion publique. Certains responsables gouvernementaux se sont dits préoccupés par de telles pratiques pouvant ouvrir la porte à toutes sortes d'abus, constituer un puissant moyen de discrimination et même une forme de justice parallèle et privée. Malgré ces déclarations aucune étude sérieuse du phénomène n'a été effectuée, à notre connaissance.

En octobre dernier, Pierrot Péladeau, étudiant en droit à l'UQAM, effectuait dans le cadre d'une étude sur les banques privées de données à caractère personnel, une enquête sur les listes noires de locataires. En décembre, il soumettait un document de travail sur le sujet, en voici les grandes lignes et conclusions.

Les listes noires existent, elles foisonnent même. Elles sont de création récente. La plupart ne sont vieilles que de quelques mois et sont encore en période de rodage, mais on évalue à plus de 20,000 les locataires "blacklistés" du Québec. Ils seraient plus de 150,000 dans tout l'est du Canada.

Au Québec, les listes noires sont mises sur pied principalement par des associations de propriétaires. Il en existe quelques unes aussi dans l'entreprise privée. Peu d'entre-elles sont présentement informatisées, mais toutes sont prévues pour l'être aussitôt que leur volume le justifiera.

L'association des Propriétaires de Logements Locatifs du Québec inc. (APLLQ) et la ligue des propriétaires de Montréal inc. constituent leurs listes noires à partir d'informations judiciaires provenant de la Régie du Logement ainsi que des tribunaux ces documents sont fournis par leurs membres. La Ligue ne dévoile pas ses chiffres mais Mme. Lise Bourgault, présidente de l'APLLQ, déclare de son coté avoir accès à 10,000 dossiers de locataires "blacklistés". A l'APLLQ, on dit "blacklister" les locataires ayant eu une condamnation de la Régie ou des tribunaux. A la Ligue, on a déclaré publiquement que l'on "blacklistait" tout locataire impliqué dans deux recours légaux ou plus que ce recours ait été exercé à sa demande ou à celle du propriétaire. Chez Propiq on dit "blacklister" tout locataire dont un propriétaire membre se plaint. Il n'est fait aucune vérification ou contrôle des allégations des propriétaires. Déjà ce système serait informatisé.

Pour tous les systèmes décrits jusqu'ici, les associations qui les gèrent tiennent beaucoup à ce qu'on les fasse connaitre sous l'appelation de "listes noires". On pourrait ajouter qu'elles sont des listes noires "sauvages". Les locataires sont fichés à leur insu, sans possibilité d'accès et de vérification de leur dossier. Le seul fait d'y voir inscrit son nom que ce soit par un propriétaire par erreur ou par association entraine automatiquement l'exclusion à l'accès du stock de logement controlé par l'association. Il n'y a aucun système de détection de correction des erreurs, aucun système de purge des informations périmées. Il n'y a aucun véritable mode d'opération d'établi, aucune véritable mesure de protection des informations, aucun véritable controle des entrées et sorties d'informations, aucun contrôle des informateurs des systèmes. En conséquence, la personne est "blacklistée" sans possibilité d'appel et pour la vie. Il est impossible de retracer qui a utilisé quels dossier et à quelles fins. Dans certains cas, il est impossible de connaitre les informateurs à qui on a garanti la confidentialité. Un locataire peut se voir refuser des dizaines de logements sans avoir le moindre indice sérieux du fait qu'il est "blacklisté". Une information ou un dossier complet peut être détruit ou effacé sans laisser de trace rendant ainsi la possibilité de preuve de son existence et de son utilisation tout à fait illusoire. Ces listes noires méritent donc amplement le qualificatif de "sauvage".

Un autre type de système est celui de CORPIQ, une association de Québec, dont le fonctionnement peut-être comparé à celui de Tenant-Chek dans les maritimes. Rappelons que Tenant-Chek est une agence commerciale d'information sur les locataires qui opère depuis 3 ans. Pour la seule ville de Halifax Tenant-Chek a déjà "blacklisté" 80,000 locataires. Les opérations sont presque entièrement automatisées et sont, de l'aveu du responsbla Donald Currie, très lucratives. On vise à étendre le service "from coast to coast". Cette entrprise a entre autre réussi grâce à l'efficacité de ses methodes sur le plan de l'intimidation et de la dissuation qui inclut même l'incitation à la délation entre locataires.

Le système sophistiqué de CORPIQ a été concu dès le départ pour faciliter son éventuel informatisation. Après plusieurs mois de préparation, il avait été mis en marche à la fin d'octobre '82. En janvier il devait déjà contenir 1,500 fiches.

Avec le renouvellement des baux ce nombre devrait croitre de façon accélérée. Ce système prévoit un mode d'opération élaboré incluant divers contrôle, par exemple: les locataires pourraient prendre connaissance de leur dossier. Reste que comme pour PROPIQ les informations compilées sont essentiellement des évaluations souvent subjectives du comportement des locataires. Ces informations non vérifiées, permettent tout autant l'arbritaire et la discrimination déguisée et en pratique elles ne peuvent être corrigées par les locataires. CORPIQ ne dit pas constituer une liste noire mais bien un"fichier central", c'est-à-dire que sont ou seront fichés tout les locataires en circulation dans le marché, "bons ou mauvais". Fondamentalement, ce mode de constitution ne change rien à la nature du système qui est une liste noire, il ne fait qu'ajouter à son efficacité. Dans l'esprit des responsables du fichier, un locataire qui n'est pas "blacklisté", sur une liste noire, n'est pas pour autant un bon locataire. Le fichier central permet par contre d'automatiquement classer le candidat locataire comme fiché "bon" locataire, fiché/classé "mauvais" locataire, ou non fiché. Ici apparait une possibilité supplémentaire d'arbitraire: entre plusieurs locataires potentiels, les propriétaires pourraient éliminer au départ les personnes non-inscrites au fichier parce qu'il n'y a pas d'informations sur lui.

Mentionnons en passant, l'existence de certaines agences de recouvrement comme Crédit Proprio qui a constitué sa propre liste noire de 7,000 noms. D'après les informations recueillies, ce système secret cumulerait des caractéristiques autant des listes noires sophitiquées que sauvages.

Tous les systèmes de listes noires ont pour but premier l'intimidation, à preuve le fait qu'elles aient été largement publicisées des mois avant leurs mises sur pied et en pleine période de renouvellement des baux. Les associations de propriétaires tentent par ce moyen de court-circuiter la législation actuelle, en tentant de dissuader les locataires d'utiliser ou d'être éventuellement l'objet d'un recours légal, (comme c'est le cas lors d'un refus d'augmentation), sous peine de représailles. Ces systèmes permettent l'arbitraire le plus total et la discrimination déguisée, à une échelle sans aucun précédent au Québec. Elles renderont caduque et inopérante la justice publique en y substituant la seule justice privée des propriétaires qui sont ici "législateurs", juges et, parties.

LE DISCOURS DES PROPRIETAIRES

Les associations de propriétaires justifient la mise sur pied de listes noires par la lenteur et l'inefficacité de la Régie du Logement. Elles font donc payer les locataires pour l'incapacité de la Régie de répondre à leurs attentes. Pourtant cette Régie entend maintenant en priorité les causes d'éviction et de non-paiement de loyer. Ces associations se plaignent des délais d'audition de la Régie alors que précisément ce sont elles qui attaquent devant les tribunaux la juridiction de cette même Régie. Si les associations gagnaient ce serait les tribunaux ordinaires qui entendraient dorénavant les causes relatives au logement,

ce à des coûts et avec des délais encore plus grands! Non, ce n'est pas la lenteur de la Régie qui est en cause, c'est la volonté des associations de propriétaires d'imposer leur seule loi et dans leurs seuls intérêts. A preuve on remarquera qu'aucune association n'expulsera ou ne suspendra ceux de ses membres qui se sont retrouvés 2 fois ou plus devant la Régie ou qui ont subit une condamnation: ces associations n'y survivraient pas! Par contre les condamnations des locataires par la Régie et les tribunaux ne leur suffisent pas, il faut l'expulsion de tout le stock de logement.

NOS REVENDICATIONS

Face à ces agissements des associations de propriétaires et autres organismes nous réclamons:

1. Que le gouvernement du Québec reconnaisse l'existence des fichiers ou listes noires de locataires, de par l'information qu'ils contiennent et par l'utilisation qui en faite, violent la vie privée des locataires, sont des moyens d'intimidation pour dissuader les citoyens d'utiliser des recours légaux et sont des instruments de discrimination qui briment le droit au logement de catégories entières de la population.

2. Que par conséquent, le Gouvernement du Québec:
   a- interdise la mise sur pied et l'utilisation des listes noires et fichiers centraux de locataires.
   b- prévoit des poursuites et des pénalités sévères contre les propriétaires, leurs associations et les compagnies qui tenteraient de mettre sur pied ou d'utiliser de telles listes.

3. Qu'au plus vite, le Gouvernement du Québec:
   a- amende la loi de la Protection des Consommateurs pour qu'elle ait juridiction sur la mise sur pied et l'utilisation des agences d'information sur les consommateurs, tant connerciales que sans but lucratif.
   b- amende la charte des Droits de la Personne afin d'interdire toute représaille contre tout citoyen qui serait impliqué dans un recours légal, tant de son fait que du fait d'une autre partie.
   c- établisse un moratoire sur l'accès aux répertoires des décisions de la Régie du Logement en voie d'informatisation,
   d- protège les locataires qui se voient refuser un logement sur la base de leur refus de fournir aux propriétaires des informations jugées non pertinentes à la location d'un logement (numéro d'assurance sociale, permis de conduire etc.)

4. Que le gouvernement du Québec donne suite immédiatement aux nombreuses demandes d'enquête sur les fichiers de données personnelles qui prolifèrent dans le secteur privé et violent la vie privée des citoyens et portent atteinte à leurs droits.

LE GOUVERNEMENT S'EN LAVE LES MAINS

A notre connaissance aucun moyen légal ne peut actuellement interdire la mise sur pied de ces listes noires pas plus qu'en contrôler l'utilisation, en effet,les banques privées de données personnelles peuvent actuellement se développer dans un vacuum législatif quasi total.

Pourtant depuis des années les organisations soucieuses de la défense des droits démocratiques exigent que le gouvernement enquête sur ces banques de données personnelles et les règlementent. Ces banques connaissent un développement ultra rapide par l'utilisation de technologies de pointe, comme l'informatique qui permettent à un moindre coût d'accumuler et de diffuser de plus en plus efficacement des informations sur un nombre de plus en plus grand de citoyens.

Il est nécessaire d'agir au plus vite avant que dans le domaine de l'habitation locative, la loi des propriétaires soit la seule qui s'applique.

Malgré sa déclaration de mars '82, le ministre de l'habitation et de la Protection des Consommateurs, Guy Tardif, n'a pas donné suite, du moins publiquement à son engagement d'étudier ce dossier avec son collègue Bédard de la justice. Ce dernier s'est contenté d'accuser réception de nos demandes en nous renvoyant à l'Office de Protection du Consommateur et la Commission des Droits de la Personne. De son coté l'O.P.C. s'en est tenu strictement à l'application de la loi de protection du consommateur sans se préoccuper d'examiner la possibilité de donner plus de dents à celle-ci.

Quant à la Régie du Logement, c'est le silence le plus complet, malgré les inquiétudes dont nous a fait part son président. Seule la Commission des Droits de la Personne a accepté d'étudier avec nous ce dossier des listes noires et d'envisager une intervention non-encore déterminée.

En fin de compte le dossier des listes noires n'a empêché personne de dormir au gouvernement du Québec. C'est à se demander à qu'elle enseigne loge le gouvernement.

De notre coté, nous entendons prendre tout les moyens possibles pour alerter l'opinion publique, pour impliquer dans la lutte le maximum d'organisations et d'individus soucieux de la protection et des droits démocratiques pour forcer les responsables politiques à se prononcer et à poser des gestes concrets,afin d'interdire les listes noires et fichiers centraux de locataires et obtenir des législations adéquates pour contrôler les banques de données personnelles

privées qui s'ingèrent dans la vie privée des citoyens et servent d'instruments d'intimidation et de discrimination de couches de plus en plus larges de la population.

ETES-VOUS FICHE-E DANS UNE LISTE NOIRE?

I. Est-ce que votre propriétaire ou un propriétaire dont vous avez visité le logement vous a demandé une ou plusieurs des informations suivantes:

-votre numéro d'assurance sociale,
-votre numéro d'assurance maladie
-votre numéro de permis de conduire,
-votre numéro de plaque d'immatriculation (voiture)
-vote date de naissance?

Si vous répondez oui à cette question, sachez que ce propriétaire est en mesure à partir de ces informations de vous faire "blacklister" ou de consulter une liste noire. Ces informations d'identification n'ont aucune valeur en soi pour le propriétaire, à part de servir d'information de référence dans un fichier quelconque dont, les listes noires et vos dossiers de crédit.

2. Ce propriétaire est-il membre d'une association de propriétaires (Ligue des Propriétaires, Corpiq, Propiq, APLLQ etc.) ou fait-il affaire avec un organisme de service tel Crédit Proprio?

Si vous répondez oui, sachez que vous avez affaire à un propriétaire qui a accès ou utilise une liste noire.
Si vous êtes locataire chez un membre de Corpiq, vous êtes automatiquement fiché-e à partir du moment ou vous avisez ce propriétaire de votre intention de quitter son logement. Ceci qu'il ait quelque chose à vous reprocher ou non.

3. Vous êtes vous prévalu de votre droit reconnu par la loi d'utiliser un recours légal contre un propriétaire devant la Régie du Logement ou un autre tribunal?
ou
Vous êtes vous retrouvé-e devant la Régie ou un tribunal à la demande d'un propriétaire?

Si oui, sachez que si vous avez répondu oui à la question 2 vous êtes presque sûrs de vous retrouver sur une liste noire.
Sachez aussi que lorsque les dossiers de la Régie seront informatisés vous serez alors automatiquement "blacklisté-e".

GROUPES MEMBRES

COMITE LOGEMENT CENTRE-SUD
1331 a Ste-Catherine
Mtl,H2L 2H4
521-5992

COMITE LOGEMENT ROSEMONT
5997,B 3eme avenue
Mtl, H1Y 2x2
727-6133

ASSOCIATION DES LOCATAIRES
DE MONTREAL-NORD
11,441 boul. Lacordaire
Mtl-Nord, H1G 4J9
327-0400

ASSOCIATION DES LOCATAIRES
DE LONGUEUIL
885, rue Ste-Hélène
Longueuil, J4K 3R7
670-5080

ASSOCIATION DES LOCATAIRES
DE VILLERAY
326 Gounod est
Mtl, H2R 2B3
270-6701

GROUPEMENT DES LOCATAIRES
DE QUEBEC METROPOLITAIN
380 boul. Langelier
Québec, G1K 5T7
523-6177

COMITE LOGEMENT LAVAL
92, boul Laconcorde O.
Laval, H7N 1H6

COMITE LOGEMENT ST-LOUIS
770 Rachel est
Mtl, H2J 2H4

REGROUPEMENT DES COMITES LOGEMENT
ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
1331 A Sainte Catherine est
Mtl H2L 2H4

Pour plus d'informations sur les publications du REGROUPEMENT

vous pouvez nous contacter au : 521-7114